
Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

c/o Core Property Management P/S, Axeltorv 2N, 4.,
1620 København V

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 36 02 08 73

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den / 2018

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Noter til årsregnskabet 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2018

Direktion

Niels Lorentz Nielsen

John Bødker

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen
formand

Henrik Nordby Christiansen

Christian Alfast Strøm

Iben Mai Winsløw

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kommanditisterne i Core Bolig VI Kommanditaktieselskab

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, jf. lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 20. marts 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Jesper Wiinholt
statsautoriseret revisor
mne13914

Lasse Hartlev
statsautoriseret revisor
mne34350

Selskabsoplysninger

Selskabet

Core Bolig VI Kommanditaktieselskab
c/o Core Property Management P/S
Axeltorv 2N, 4.
1620 København V

Telefon: 31 18 84 40
Hjemmeside: www.coreproperty.dk

CVR-nr.: 36 02 08 73
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Regnskabsår: 4. regnskabsår
Hjemstedskommune: København

Komplementar

Core Bolig VI Komplementarselskab ApS

Bestyrelse

Finn Boel Pedersen, formand
Henrik Nordby Christiansen
Christian Alfast Strøm
Iben Mai Winsløw

Direktion

Niels Lorentz Nielsen
John Bødker

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Hoved- og nøgletal

Set over en 3-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	<u>2017</u> TDKK	<u>2016</u> TDKK	<u>2015</u> TDKK
Hovedtal			
Resultat			
Nettoomsætning	109.318	100.124	12.795
Resultat af ordinær primær drift	98.829	111.171	1.250
Resultat af finansielle poster	5.697	-16.469	-1.894
Årets resultat	104.526	94.702	-644
Balance			
Balancesum	2.172.799	2.010.598	1.569.603
Egenkapital	1.005.596	946.070	851.367
Nøgletal i %			
Bruttomargin	90,4%	111,0%	9,8%
Overskudsgrad	90,4%	111,0%	9,8%
Afkastningsgrad	4,5%	5,5%	0,1%
Soliditetsgrad	46,3%	47,1%	54,2%
Forrentning af egenkapital	10,7%	10,5%	-0,2%
Belåningsgrad af ejendomme	58,1%	54,4%	46,2%
Regnskabssmæssig indre værdi pr. aktie i DKK	59.155	55.651	50.080

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

Kommanditaktieselskabets væsentligste aktivitet er at investere i, udvikle, udleje og administrere udlejningsejendomme, primært boliger i Storkøbenhavn og en række større provinsbyer.

Udvikling i året

Generalt og årets resultat

De samlede lejeindtægter for året udgjorde DKK 109,3 mio.

Koncernen har pr. 1. september overtaget 83 nybyggede lejligheder og byhuse på det gamle Grønttorv i Valby. De øvrige ejendomme har været ejet året. Stigningen i lejeindtægterne i forhold til 2016 kan tilskrives de overtagne lejligheder og byhuse, samt at ejendomme overtaget i løbet af 2016, først har haft fuld effekt på lejeindtægterne i 2017.

Der er en positiv værdiregulering på 1,7% af koncernens ejendomme i 2017, svarende til i alt DKK 31,4 mio. (2016: DKK 48,7 mio.).

Udviklingen i det danske ejendomsmarked

Priserne på danske boligudlejningsejendomme i København samt i flertallet af de større provinsbyer har været stigende i det forløbne år. Prisudviklingen især i København har fortsat været drevet af udenlandske investorer, der ønsker at købe danske boligejendomme. Udviklingen er også understøttet af en fortsat god udvikling i dansk økonomi samt de lave renter.

Tilgodehavender

Lejetilgodehavender var ultimo 2017 på TDKK 1.134. Der er hensat TDKK 758 til tab på debitorer. Der forventes ikke tab på debitorer, ud over det afsatte beløb.

Modernisering, forbedringer og vedligeholdelse af ejendomme

På ejendommen Tvedvej i Kolding er der gennemført en omfattende facaderenovering, hvor dækplader i beton er udskiftet til gennemsigtige plader samtidig med, at vinduespartierne er skiftet til moderne energirigtige vinduer.

Ledelsesberetning

Drifts- og administrationsomkostninger

De samlede driftsomkostninger på ejendommene udgjorde DKK 27,3 mio., hvoraf vedligeholdelse udgjorde DKK 6,1 mio.

De samlede administrationsomkostninger udgjorde DKK 14,5 mio., hvoraf DKK 13,7 mio. er forvalterhonorar til Core Property Management P/S. Forvalterhonoraret beregnes kvartalsvis som 0,65% p.a. af den gennemsnitlige balance, og Core Property Management P/S afholder heraf omkostningerne til eksterne administratorer for ejendomsadministration og genudlejning.

De øvrige administrationsudgifter på DKK 0,8 mio. omfatter revision, regnskab, eksterne valuarer, rådgivning og bestyrelse mv.

Aflønning af bestyrelsen udgjorde i året TDKK 259.

Finansielle poster

Finansiering af selskabets ejendomsportefølje sker i form af realkreditlån, som er optaget med fast rente i 5-10 år samt enkelte realkreditlån med kort rente. De finansielle omkostninger udgjorde DKK 19 mio.

Udvikling i likviditeten

Selskabets likvide beholdninger pr. 31. december 2017 andrager DKK 21,2 mio, mod DKK 33,6 mio. i 2016.

Vurdering af investeringsejendomme

Investeringsejendomme er værdiansat ud fra en uafhængig ekstern valuarvurdering, der i lighed med sidste år er gennemført af Nybolig Erhverv.

Forventninger til 2018

Fokus i 2018 vil fortsat være en optimering af den primære drift og udvikling af ejendommene. Ledelsen ser positivt på 2018, og forventer et resultat før skat og dagsværdireguleringer i niveauet DKK 53-58 mio.

Udbytte

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at der udloddes udbytte på DKK 51 mio., svarende til DKK 3.000 pr. aktie.

Usikkerhed ved indregning og måling

For en beskrivelse af usikkerhed ved indregning og måling af koncernens investeringsejendomme, henvises til note 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Nettoomsætning		109.318	100.124
Driftsomkostninger	5	-27.333	-24.483
Administrationsomkostninger	5	-14.526	-13.168
Bruttoresultat før værdireguleringer		67.459	62.473
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	31.370	48.698
Bruttoresultat efter værdireguleringer		98.829	111.171
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		21.271	0
Finansielle indtægter	6	3.491	1.234
Finansielle omkostninger		-19.065	-17.703
Årets resultat		104.526	94.702

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	51.000	45.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	21.753	0
Overført resultat	31.773	49.702
	104.526	94.702

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Investeringsejendomme		1.928.507	1.869.200
Materielle anlægsaktiver	7	1.928.507	1.869.200
Kapitalandele i dattervirksomheder	8	39.986	0
Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver	9	9.000	0
Andre tilgodehavender	9	71.109	92.116
Finansielle anlægsaktiver		120.095	92.116
Anlægsaktiver		2.048.602	1.961.316
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.134	867
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		95.856	10.914
Andre tilgodehavender	10	5.719	3.733
Periodeafgrænsningsposter	11	210	197
Tilgodehavender		102.919	15.711
Likvide beholdninger		21.278	33.571
Omsætningsaktiver		124.197	49.282
Aktiver		2.172.799	2.010.598

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 TDKK	2016 TDKK
Kommanditaktiekapital		425.000	425.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		21.753	0
Overført resultat		507.843	476.070
Foreslået udbytte for regnskabsåret		51.000	45.000
Egenkapital	12	1.005.596	946.070
Ansvarlig lånekapital		100	100
Gæld til realkreditinstitutter		1.120.043	1.017.705
Deposita og forudbetalt leje		38.202	37.629
Langfristede gældsforpligtelser	13	1.158.345	1.055.434
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.383	1.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		4.391	2.553
Anden gæld		3.084	4.672
Kortfristede gældsforpligtelser		8.858	9.094
Gældsforpligtelser		1.167.203	1.064.528
Passiver		2.172.799	2.010.598
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Begivenheder efter balancedagen	2		
Administrationshonorar til forvaltere	4		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	14		
Nærtstående parter	15		
Anvendt regnskabspraksis	16		

Egenkapitalopgørelse

	Kommanditakti ekapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	425.000	0	476.070	45.000	946.070
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-45.000	-45.000
Årets resultat	0	21.753	31.773	51.000	104.526
Egenkapital 31. december	425.000	21.753	507.843	51.000	1.005.596

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har valgt at måle investeringsejendommene til dagsværdi, og der indgår således væsentlige regnskabsmæssige skøn og vurderinger i værdiansættelsen. Det er ledelsens vurdering, at den fastsatte dagsværdi er udtryk for det gældende markedsniveau.

Dagsværdierne af de øvrige investeringsejendomme er vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

Ændringer i de forudsætninger, der primært er lagt til grund ved værdiansættelse af ejendommene, vil have en direkte indflydelse på dagsværdierne. Ligesom de faktiske begivenheder eller omstændigheder sandsynligvis vil afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse ændringer og afvigelser kan være væsentlige.

Der henvises til note 7 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelse af dagsværdien.

2 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

3 Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsejendomme

	2017 TDKK	2016 TDKK
	31.370	48.698
	31.370	48.698

4 Administrationshonorar til forvaltere

Administrationshonorar Core Property Management

	13.680	12.035
	13.680	12.035

Noter til årsregnskabet

	2017 TDKK	2016 TDKK
5 Medarbejderforhold		
Lønninger	2.102	2.254
Pensioner	204	220
Andre personaleomkostninger	14	14
	2.320	2.488
Lønninger, pensioner og andre personaleomkostninger er omkostningsført under følgende poster:		
Driftomkostninger	2.061	2.188
Administrationsomkostninger	259	300
	2.320	2.488
Heraf udgør vederlag til bestyrelse	259	300
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	8	5
6 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	1.532	31
Andre finansielle indtægter	1.959	1.203
	3.491	1.234
7 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme TDKK
Kostpris 1. januar		1.825.550
Tilgang i årets løb		27.937
Kostpris 31. december		1.853.487
Værdireguleringer 1. januar		43.650
Årets værdireguleringer		31.370
Værdireguleringer 31. december		75.020
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.928.507

Noter til årsregnskabet

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2017 TDKK	2016 TDKK
Budgetperiode	11 år	11 år
Forrentningskrav (vægtet gennemsnit)	4,47%	4,50%
Inflation	1,50%	1,50%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	5,97%	6,00%
Udvikling i nettoleje	1,50%-2,30%	1,50-8,00%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2017 er der anvendt et individuelt fastsat forrentningskrav i intervallet 3,97 % - 4,97 %. Det gennemsnitlige vægtede forrentningskrav kan opgøres til 4,47 %.

Ændringer i skøn over forrentningskrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig forrentningskrav	-0,50 % TDKK	Basis TDKK	0,50 % TDKK
Forrentningskrav	3,97	4,47	4,97
Dagsværdi	2.171.590	1.928.507	1.734.366
Ændring i dagsværdi	243.083	0	-194.141

Noter til årsregnskabet

	2017 TDKK	2016 TDKK
8 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. januar	0	0
Tilgang i årets løb	18.233	0
Kostpris 31. december	18.233	0
Værdireguleringer 1. januar	0	0
Årets resultat	21.753	0
Værdireguleringer 31. december	21.753	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	39.986	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Core VI Filippa					
Haven K/S	København	TDKK 0	99,9%	39.960	39.989
Komplementarselskabet Core VI					
Filippa Haven ApS	København	TDKK 50	100%	66	27
				40.026	40.016

9 Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Forudbetaling for finansielle anlægsaktiver TDKK	Andre tilgodeha- vender TDKK
Kostpris 1. januar	0	92.116
Tilgang i årets løb	9.000	72.461
Afgang i årets løb	0	-93.468
Kostpris 31. december	9.000	71.109
Regnskabsmæssig værdi 31. december	9.000	71.109

Noter til årsregnskabet

10 Andre tilgodehavender

Af andre tilgodehavender består TDKK 5.333 af indestående hos Grundejernes Investeringsfond, jf. § 18 B. Beløbet kan frigives i takt med, at der afholdes vedligeholdelses- og forbedringsudgifter, der i henhold til BRL § 18 B berettiger til frigivelse.

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

12 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 17.000 aktier à nominelt TDKK 25.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Kommanditaktiekapital 1. januar	425.000	425.000	500	0
Kapitalforhøjelse	0	0	424.500	500
Kommanditaktiekapital 31. december	425.000	425.000	425.000	500

Noter til årsregnskabet

13 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> TDKK	<u>2016</u> TDKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	100	100
Langfristet del	100	100
Inden for 1 år	0	0
	<u>100</u>	<u>100</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	1.120.043	1.017.705
Langfristet del	1.120.043	1.017.705
Inden for 1 år	0	0
	<u>1.120.043</u>	<u>1.017.705</u>
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	38.202	37.629
Langfristet del	38.202	37.629
Inden for 1 år	0	0
	<u>38.202</u>	<u>37.629</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	TDKK	TDKK
14 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	<u>1.928.507</u>	<u>1.869.200</u>
Kautions- og garantiforpligtelser		
Betalingsgaranti G/F Gyngemose Park	138	0
Betalingsgaranti G/F Gyngemose Park	63	0
Kautioneret lånebeløb, Core VI Filippa Haven K/S	114.031	0

Andre eventualforpligtelser

Selskabet har indgået aftale om køb af et projektselskab med en forventet købesum på TDKK 17.998 med overtagelse i 2018.

Selskabet har indgået en kontrakt med Core Property Management om administration af selskabets ejendomme. Aftalen kan opsiges med 6 måneders varsel til udløb af et kalenderhalvår. Ved opsigelse af administrationsaftalen vil betaling af performance fee på 5% af fortjenesten til Core Property Management (benævnte engangsfee i administrationsaftalen) på erhvervede ejendomme fortsat skulle ske til Core Property Management, selvom anden administrator har overtaget forvaltningen af ejendomsporteføljen.

Noter til årsregnskabet

15 Nærtstående parter

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

Moderselskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1

København

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Core Bolig VI Kommanditaktieselskab for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i TDKK.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4 og til pengestrømsopgørelsen i koncernregnskabet for Core Bolig VI Investoraktieselskab Nr. 1 har selskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme og fællesomkostninger på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme og fællesomkostninger indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2017 vurderet af det uafhængige valuarfirma Nybolig Erhverv København A/S.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter projektejendomme under overtagelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, abonnementer o.lign.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Noter til årsregnskabet

16 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
Belåningsgrad af ejendomme	$\frac{\text{Prioritetsgæld}}{\text{Dagsværdi af investeringsejendomme}}$